

Saksframlegg

Vår ref. 24/4519 - 3
Saksbehandler Britt Alice Oseassen
Dato 14.05.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/2024	Utvalg for miljø, plan og teknisk	28.05.2024

Behandling av søknad om mindre endring av reguleringsplan for boliger og barnehage, Rom Østre planID 201902

Kommunedirektørens anbefaling

I medhold av pbl 2008 § 12-14 endres vedtatte reguleringsplan boliger og barnehage, Rom Østre planID 201902. Endringen gjelder justering av tomtegrense mellom tomt 17 og 18 iht. søknad. Det vises til skisse i vedtaket.

Sammendrag

Reguleringsendringen gjelder søknad om å flytte regulert tomtegrense mellom to ubebygde tomter.

Bakgrunn for saken

Søker

Fra Asplan Viak foreligger til behandling søknad om endring av reguleringsplan for boliger og barnehage, Rom Østre planID 201902

Dagens situasjon – beliggenhet

Område ligger 800-1000 m fra Handesparken på Rom i østlig retning og planområdet er en utvidelse/forlengelse av boligfeltet i Romskogen. Det er noe bebyggelse innenfor planområdet i dag – ca. 5 boliger. Trær i området er i det siste fjernet, for å klargjøre område for utbygging.



Oversiktskart. Rød ring angir omtrentlig planområdet for planID 201902.





Utklippet over viser gjeldende plan for området. Omsøkte endring gjelder tomtene innenfor blå strek.

Planstatus

Planen ble vedtatt av Lyngdal kommunestyret i møte den 20.04.2023 sak 24/2023

Hensikten med planen var å tilrettelegge for utvidelse av etablert boligfelt samt tilrettelegge for utbygging av en barnehage lengst vest i planområdet. Det er regulert inn 26 tomter med en størrelse mellom 500 og 1900 m². Boligtypene vil være en blanding av eneboliger, rekkehus og firemannsboliger. I vestre del av området er det regulert inn areal til bygging av barnehage. Adkomst til området er fra Romskogveien.

Innenfor planområde er det avsatt areal til to lekeplasser. En kvartalslekeplass for større barn og en nærlekeplass for mindre barn.

Gjeldende plan med tilhørende dokumenter finnes i vårt planregister på følgende lenke:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201902

Om endringen

Det søkes om justering av regulert tomtegrense mellom tomt 17 og tomt 18.

Endringen medfører en forskyvning av regulert tomtegrense på 3,6 m. Tomt 18 vil bli redusert med ca. 140 m² og tomt 17 øker tilsvarende. Omsøkte tomter ligger innenfor blå strek i utklippet over. Utklippet under viser både gjeldende plan/regulert tomtegrense og forslag til ny.



Utklippet over viser både gjeldende og forslag til revidert plan. Vertikal linjer angir regulert tomtegrense, både gjeldende og forslag til nye. Blå piler viser retning på forskyvningen.

Varsel om reguleringsendring etter forenklet prosess

Naboer og gjenboere er varselet den 06.03.24 og med 3 ukers frist for å komme med merknader.

Sektormyndigheter er ikke varselet, da det er vurdert at omsøkte endring ikke påvirker deres interesser.

Merknader til søknad om reguleringsendring

Det foreligger ingen merknader til omsøkte endring.

Utvalg for miljø, plan og teknisk 28.05.2024

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 1, FRP 2, H 1, INP 1, KrF 1, SP 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Utvalg for miljø, plan og teknisk - 015/2024 vedtak:

I medhold av pbl 2008 § 12-14 endres vedtatte reguleringsplan boliger og barnehage, Rom Østre planID 201902.

Endringen gjelder justering av tomtegrense mellom tomt 17 og 18 iht. søknad. Det vises til denne skisse:



Utklippet over viser både gjeldende og forslag til revidert plan. Vertikal linjer angir regulert tomtegrense, både gjeldende og forslag til nye. Blå piler viser retning på forskyvningen.

Faglig vurdering

En vedtatt reguleringsplan kan endres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Hovedregelen etter pbl er at endring og opphevelse av reguleringsplan følger de samme prosesser som for utarbeidelse av ny reguleringsplan. Bakgrunnen for det er at virkningen av å endre deler av en plan kan være like stor som konsekvensene av en ny plan. Det er i pbl § 12-14 åpnet for at man kan vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess. Dette kan skje når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Vilkårene

Søker har konkludert med at en forskyvning av grensen verken vil påvirke gjennomføringen av øvrige deler av planen, ikke går ut over hoveddrammen i planen eller hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Administrasjonen er enig i søkers vurdering. Vilkårene for å behandle omsøkte endring etter reglene for forenklet prosess vurderes å være oppfylt i denne saken.

Vurdering av omsøkte endring - endring regulert tomtegrense mellom tomt 17 og 18.

Det dreier seg om justering av tomtegrense mellom to tomter – tomt 17 og 18

Området er avsatt til boligbebyggelse og areal regulert eller i bruk til friområde blir ikke berørt. Det er kun tomtegrense mellom to tomter blir endret og forskjøvet 3,6 m mot vest. Endring av tomtegrense vil påvirke tomtenes størrelse, men påvirkningen er liten. Tomt 18 reduseres med ca. 140 m² til 1200 m² og tomt 17 økes fra 1704 m² til 1846 m². Ingen av de omsøkte tomtene er pr i dag bebygde. Begge tomtene vil etter endring være store tomter, med gode muligheter for god utnyttelse. Det er i søknaden opplyst at det ikke er noen planfaglig begrunnelse for endringen, kun ønske fra grunneier, da det var forespeilet en viss størrelse på tomta da planen var under utarbeidelse og ved en misforståelse har tomta blitt mindre.

Endringen vurderes å være uproblematisk. Administrasjonen kan ikke se at endringen har noen negative konsekvenser, da begge tomtene som nevnt er store tomter og endringen vil ikke ødelge for utnyttelse av de. Utfra dette kan ikke administrasjonen se at det er forhold som tilsier at søknaden ikke kan imøtekommes.

Konsekvenser for levekår

Vi kan ikke se at omsøkte endring av planen har noen konsekvenser for levekår.

Økonomiske konsekvenser

Vi kan ikke se at omsøkte endring medfører noen økonomiske konsekvenser.

Konsekvenser for klima og miljø

Vi kan ikke se at omsøkte endring av planen har noen konsekvenser for klima og miljø. Endringen gjelder kun forskyvning/justering av regulert tomtegrense og medfører ikke utvidelse av tillatte byggeområde totalt for planen.

Konklusjon

Det anbefales at planen endres som omsøkt. Regulert tomtegrense mellom tomt 17 og 18 justeres og forskyves 3,6 m mot vest. Det er kun endring i plankartet, ingen endringer i bestemmelsene.

Vedlegg:

Søknad om mindre reguleringsendring av plan for Rom Østre PlanID 201902